Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 105, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 9,1 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001048:2628, антресоль 1 этажа

1. Данные об отчете:

1.1. Дата проведения оценки: 15.05.2026.

1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 105, литера А, помещение 11-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:



Рисунок 1. Локальное местоположение

– общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

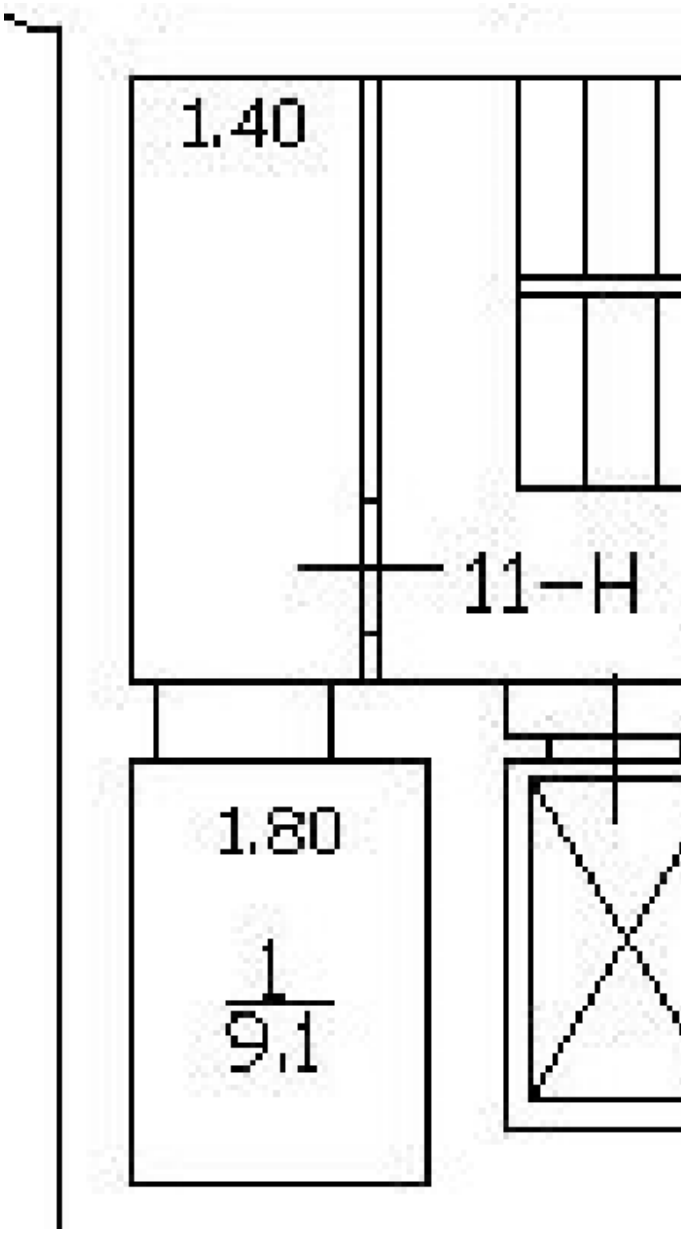
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер[1]	78:31:0001048:2022
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м[1]	9462,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки[1]	1977
Год последнего ремонта[2]	-
Этажность (в том числе подземная)[1]	8
Наличие подвала/цоколя	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	чердак
Инженерная обеспеченность[2]	Отопление, холодное водоснабжение и канализация, горячее водоснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 105, литера А, помещение 11-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001048:2628
Общая площадь, кв. м	9,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	антресоль 1 этажа
Состояние (по данным визуального осмотра)	удовлетворительное[3]
Окна (количество, направленность)	отсутствуют
Вход	1 общий со двора
Высота пол – потолок, м[4]	2,43 м
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления [5].
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	3 169 961,66

[1] По данным Росреестра (https://nspd.gov.ru)
[2] По данным сайта https://gorod.gov.spb.ru
[3] На дату осмотра помещения 11-Н (15.05.2026) доступ в Объекта оценки не предоставлен. Состояние помещения было определено на основании фотографий представленных в акте обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 02.03.2026.
[4] По данным Выписки из ЕГРН
[5] Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга».

Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	348 347,44
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Не выявлены
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые (бытовые) помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Лиговским пр., Разъезжей ул., Коломенской ул. и Свечным пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: магазины, учебные и медицинские учреждения, многочисленные заведения общественного питания (кафе, рестораны) и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная

удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Лиговского пр. и Разъезжей ул. через дворовую территорию
удаленность от ближайшей станции метро, км.	~ 300 м до ст. м. «Лиговский проспект»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Станция метро Лиговский проспект» около 250 м. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов, троллейбусов и трамваев
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно справке СПб ГКУ ЦИОООКН от 08.04.2026 № 01-57-8955/26-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 105, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

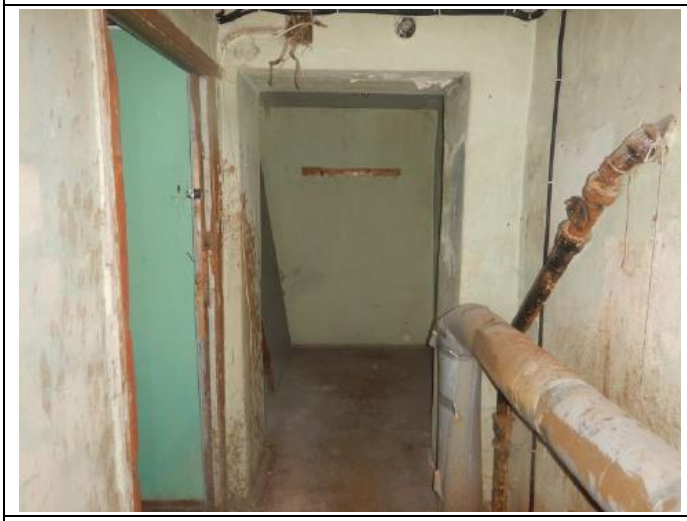
Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

2.3.4. Фотографии объекта[6]:

	
Фото 1	Фото 2
Фасад здания с Лиговского пр.	Фасад здания с перекрестка Лиговского пр. и Разъезжей ул.

[6] На дату осмотра помещения 11-Н (15.05.2026) доступа в Объекта оценки не предоставлено. Фотографии внутреннего состояния помещения (фото 10. 11 и 12) были приняты согласно акту обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 02.03.2026.

	
Фото 3	Фото 4
Проход к Объекту оценки с Лиговского пр.	Дворовая территория
	
Фото 5	Фото 6
Дворовая территория	Дворовая территория
	
Фото 7	Фото 8
Вход в жилую парадную, в которой расположен Объект оценки (пом. 11-Н)	Вход в Объект оценки (11-Н)

	
Фото 9	Фото 10
Вид помещения 11-Н	Вид помещения 11-Н
	
Фото 11	Фото 12
Вид помещения 11-Н	Вид помещения 11-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 15.05.2026

Адрес объекта: **СПб, Лиговский пр., д. 105, лит .А, пом. 11-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **9,1**

1.2Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы ☐ отдельных ☐ общих ☐ через проходную

со двора ☐ отдельных ☑ общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

при осмотре доступа на объект нет. Заменено 2 замков
Состояние и наличие как-то принято согласно акту обмер. от 02.03.2026

1.6 Этаж: **антресоль 1 этажа**

1.7 Высота: **2,43**

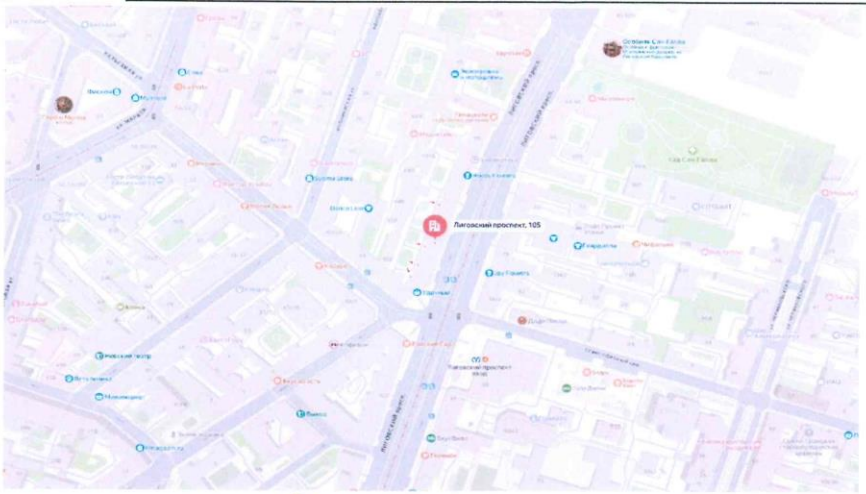
1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

☐ электричество ☐ водоснабжение

☐ отопление ☐ канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя (ГБУ "ГУИОН") Яковлевич Подпись

2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного назначения (кладовая, склад):

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение - антресоль 1 этажа многоквартирного дома;
5. Наличие окон - отсутствуют;
6. Обеспеченность объекта коммуникациями – электричество, отопление.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения свободного назначения (кладовая, склад).

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	974 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	107 032,97
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	798 360,66
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	87 731,94